



Krajowy Ośrodek
Wsparcia Rolnictwa

Oddział Terenowy w Olsztynie
Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie
OLS.WGZ.KO.4240.44.2025.BW.4

Kętrzyn, 05.03.2025 r.

KRAJOWY OŚRODEK WSPARCIA ROLNICTWA ODDZIAŁ TERENOWY W OLSZTYNIE

działając na podstawie art. 2 ust. 1 ustawy z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 801 z późn. zm.) oraz art. 28 ustawy z dnia 19 października 1991 roku o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.) podaje do publicznej wiadomości:

WYKAZ

nieruchomości przeznaczonej do sprzedaży w trybie przetargu, pochodzącej z byłego Państwowego Funduszu Ziemi położonej na terenie gminy Kętrzyn, powiat kętrzyński, woj. warmińsko – mazurskie.

PRZEDMIOT SPRZEDAŻY:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana, położona w gminie Kętrzyn, oznaczona w ewidencji gruntów obrębem Pęgowo,

jako działki: nr 236 - KW OL1K/00037514/3

nr 249 - KW OL1K/00036880/2

o łącznej powierzchni 0,7229 ha, w tym:

- łąki trwałe:

0,0754 ha (ŁIV),

- grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych:

0,1376 ha (Lzr-ŁIV)

- nieużytki:

0,5099 ha (N)

co stanowi 0,0754 ha użytków rolnych.

Opis nieruchomości:

Nieruchomość gruntowa niezabudowana położona w obrębie Pęgowo, w gminie Kętrzyn. Pęgowo jest małą miejscowością o charakterze rolniczym, położoną w odległości około 5 km od siedziby gminy i jednocześnie miasta powiatowego Kętrzyn. Nieruchomość położona jest w otoczeniu niezabudowanych terenów rolnych i leśnych, w odległości ok. 700 m od zwartej zabudowy wsi. Teren działek płaski z tendencją do podmokania, kształt regularny, zbliżony do prostokąta. Działki od dawna nie wykorzystywane rolniczo, w całości porośnięte roślinnością trawiastą, bagienną oraz krzakami i łozami, a także lichymi samosiejkami różnych gatunków drzew bez żadnej wartości użytkowej. Dojazd do nieruchomości drogą gruntową słabej jakości. Odległość do drogi asfaltowej wynosi ok. 800 m. Obiekty administracyjne, handlowe i użyteczności publicznej znajdują się w Kętrzynie w odległości około 5-6 km.

*Nieruchomość posiada pośredni dostęp do drogi publicznej, powiatowej drogi nr 1614N poprzez wewnętrzne drogi gminne (działki nr 200 i 220/1 obręb Pęgowo) – Kupujący oświadczy w notarialnej umowie sprzedaży, że nie wystąpi ani nie będzie występował w przyszłości z żadnymi roszczeniami wobec Sprzedającego z tego tytułu.

Zgodnie z informacją Wójta Gminy Kętrzyn, dla nieruchomości położonej w obrębie Pęgowo, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działki nr 236 i 249:

- brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn zatwierdzone Uchwałą Rady Gminy Nr XXVII/142/2001 z 28 marca 2001r. ze zmianami zatwierdzonymi Uchwałą Nr XXVIII/173/2005 Rady Gminy Kętrzyn z dnia 26 stycznia 2005 r. przewiduje dla dz. 236 kierunek: Lasy (57%), Rolnicza przestrzeń produkcyjna (43%); dodatkowe informacje: II – Strefy gospodarcze (100%); 4- Strefy obsługi (94%), Obszary występowania gleb organicznych i kopalin (43%), strefy obsługi (6%); dla dz. nr 249 kierunek: Rolnicza przestrzeń produkcyjna (100%); dodatkowe informacje: II – Strefy gospodarcze (100%); Obszary występowania gleb organicznych i kopalin (100%); 3- Strefy obsługi (72%); 4- Strefy obsługi (28%);

- na ww. działkach nie występują udokumentowane złoża kopalin;
- dla terenu ww. działki Studium... w części II. Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale III.H, pkt. 7 stwierdza, iż warunki wykorzystania źródeł odnawialnych, takich jak energia wiatru, wody i słońca należy uznać za mało korzystne. Największe możliwości rozwoju mają indywidualne baterie słoneczne redukujące zapotrzebowanie na energię z sieci latem i małe elektrownie wodne oraz wiatrowe;
- Gmina Kętrzyn nie prowadzi prac nad dokonaniem zmian w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kętrzyn. Rada Gminy Kętrzyn w dniu 28 czerwca 2024 r. podjęła uchwałę nr IV/24/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kętrzyn;
- Wójt Gminy Kętrzyn dla ww. nieruchomości nie wydał decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ani decyzji o ustaleniu lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- ww. działki nie figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz nie leżą w granicach warmińsko – mazurskiej specjalnej strefy ekonomicznej;
- na ww. działkach nie znajdują się pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne lub zespoły przyrodniczo – krajobrazowe;
- ww. nieruchomość nie przylega bezpośrednio do drogi gminnej o kategorii drogi publicznej. Przylega do nieurządzonej drogi wewnętrznej (działka nr 200, obręb Pręgowo) należącej do Gminy Kętrzyn. W obszarze przedmiotowych działek nie jest realizowana i nie jest planowana realizacja inwestycji drogowych;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały określonej w art. 8 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji oraz nie wyznaczyła Specjalnej Strefy Rewitalizacji, o której mowa w rozdziale 5 ww. ustawy;
- Rada Gminy Kętrzyn nie podjęła uchwały w sprawie przyjęcia miejscowego planu odbudowy określonego w ustawie z dnia 11 sierpnia 2001 roku o szczególnych zasadach odbudowy, remontów i rozbiórek obiektów budowlanych zniszczonych lub uszkodzonych w wyniku działania żywiołu.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Olsztynie poinformowała, że ww. nieruchomość nie jest objęta formami ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, takimi jak: park narodowy, rezerwat przyrody, park krajobrazowy, obszar chronionego krajobrazu, obszar Natura 2000, stanowisko dokumentacyjne, użytek ekologiczny oraz zespół przyrodniczo – krajobrazowy.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Olsztynie poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują śródlądowe powierzchniowe wody płynące ani urządzenia melioracji wodnych.

Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Olsztynie poinformował, że na przedmiotowej nieruchomości nie znajdują się stanowiska archeologiczne oraz obiekty wpisane do rejestru zabytków, bądź znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Mają jednak do niej zastosowanie przepisy art. 32 i 33 ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

Starosta Ketrzyński poinformował, że przedmiotowa nieruchomość wolna jest od obciążeń służebnościami osobistymi. Nie toczy się postępowanie o nieodpłatne przekazanie prawa własności nieruchomości na rzecz dożywotnich użytkowników lub ich zstępnych, a także nie udzielił żadnej koncesji na rozpoznanie, poszukiwanie i wydobywanie kopalin ze złóż oraz nie posiada dokumentacji geologicznych dot. złóż kopalin naturalnych występujących na obszarze przedmiotowej nieruchomości.

Warmińsko – Mazurski Urząd Wojewódzki w Olsztynie poinformował, że przed Wojewodą Warmińsko – Mazurskim nie toczy się postępowanie o sprzeczne z prawem przejęcie na rzecz Skarbu Państwa przedmiotowej nieruchomości. Ponadto poinformował, iż Wojewodzie nie są znane przypadki roszczeń w stosunku do ww. nieruchomości.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad w Olsztynie informuje, że przedmiotowa nieruchomość nie przylega bezpośrednio do granicy pasa drogowego drogi krajowej i przez jej obszar nie jest planowany nowy przebieg drogi krajowej.

Zarząd Dróg Powiatowych w Kętrzynie poinformował, że przedmiotowa nieruchomość nie sąsiaduje z drogami powiatowymi. Przedmiotowe działki posiadają pośredni dostęp do drogi powiatowej nr 1614N DW591 – Pręgowo – Sławkowo poprzez drogi gminne.

Zgodnie z informacją udzieloną przez **Zarząd Dróg Wojewódzkich w Olsztynie Rejon Dróg Wojewódzkich w Kętrzynie** wynika, że ww. nieruchomość nie graniczy z pasem drogowym drogi wojewódzkiej i nie jest planowana na niej żadna inwestycja związana z drogami tej kategorii.

Korzystając ze strony internetowej Państwowego Instytutu Geologicznego poprzez system MIDAS pod adresem: <http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web> oraz InfoGeoSkarb dostępnego pod adresem <http://igs.pgi.gov.pl/zloza.asp> ustalono, że na przedmiotowej nieruchomości nie występują udokumentowane złoża kopalin.

**Cena wywoławcza nieruchomości wynosi - 18.600,00 zł
(słownie: osiemnaście tysięcy sześćset złotych)**

Cena zawiera koszty przygotowania nieruchomości do sprzedaży.

Cena osiągnięta w przetargu będzie stanowiła należność za nabycie ww. nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości będzie dokonana w oparciu o przepisy ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 589 z późn. zm.)

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa sprzedaje nieruchomość zgodnie z wyrysem z mapy ewidencyjnej oraz wypisem z ewidencji gruntów i budynków, wydanymi przez Starostę Powiatu Kętrzyńskiego. Strony zobowiązane będą do złożenia w notarialnej umowie sprzedaży oświadczenia, że nie będą występowały wobec siebie z żadnymi roszczeniami z tytułu ewentualnej niezgodności w zakresie rodzaju użytków oraz ewentualnej różnicy w powierzchni sprzedawanej nieruchomości, jeżeli po sprzedaży geodeta wykaże inną powierzchnię, niż jest to oznaczone w dokumentach wyżej wymienionych. Okazanie punktów granicznych nieruchomości może nastąpić na życzenie i wyłączny koszt Kupującego. Jednocześnie Kupujący zobowiązany będzie złożyć oświadczenie w notarialnej umowie sprzedaży, że otrzymał kopię wypisu i wyrys działki wchodzącej w skład nabywanej nieruchomości.

Zgodnie z art. 28a ust. 1 w/w ustawy - sprzedaż nieruchomości rolnej przez Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa może nastąpić, jeżeli w wyniku tej sprzedaży łączna powierzchnia użytków rolnych:

- 1) będących własnością nabywcy nie przekroczy 300 ha oraz
- 2) nabytych kiedykolwiek z Zasobu przez nabywcę nie przekroczy 300 ha.

Zgodnie z art. 28a ust. 2 w/w ustawy - przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych:

- 1) będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takich nieruchomości, a w przypadku współwłasności łącznej uwzględnia się łączną powierzchnię nieruchomości rolnych stanowiących przedmiot współwłasności;
- 2) do powierzchni tej wlicza się powierzchnię użytków rolnych, które zostały nabyte z Zasobu, a następnie zbyte, chyba że zbycie nastąpiło na cele publiczne, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, lub w przypadku określonym w art. 32b ust. 1 ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

W rozumieniu art. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 11 kwietnia 2003 roku o kształtowaniu ustroju rolnego (tj. Dz.U. z 2024 r., poz. 423) **za użytki rolne uważa się:** grunty orne, sady, łąki trwałe, pastwiska trwałe, grunty rolne zabudowane, grunty pod stawami i grunty pod rowami.

Przy ustalaniu powierzchni użytków rolnych, będących przedmiotem współwłasności uwzględnia się powierzchnię nieruchomości rolnych odpowiadających udziałowi we współwłasności takiej nieruchomości.

W związku z powyższym nabywca nieruchomości rolnej będzie zobowiązany do złożenia w akcie notarialnym stosownego oświadczenia w zakresie posiadanej na własność powierzchni użytków rolnych.

W oświadczeniu zostanie zawarta klauzula następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywych zeznań.

Na podstawie art. 29 ust. 4 powołanej wyżej ustawy Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa przysługuje **prawo pierwokupu** na rzecz Skarbu Państwa przy odsprzedaży nieruchomości przez nabywcę w okresie 5 lat od nabycia tej nieruchomości od Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa. Nabywający będzie zobowiązany do złożenia oświadczenia w umowie sprzedaży, że jest mu znane powyższe prawo przysługujące Krajowemu Ośrodkowi.

Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa wprowadzi do umowy sprzedaży umowne **prawo odkupu** na podstawie art. 593 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny na rzecz Skarbu Państwa w okresie 5 lat od dnia zawarcia umowy sprzedaży, z ujawnieniem tego prawa w księdze wieczystej. Ze szczegółowymi warunkami zastosowania umownego prawa odkupu można się zapoznać przed przetargiem.

Każdy nabywca nieruchomości Zasobu przed zawarciem umowy sprzedaży oraz w umowie sprzedaży składa oświadczenie o pochodzeniu środków finansowych na ten cel oraz że

nie zawarł umowy przedwstępnej na zbycie tej nieruchomości. Osoba, która złożyła nieprawdziwe oświadczenie podlega odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Składający oświadczenie jest obowiązany do zawarcia w nim klauzuli następującej treści: „Jestem świadomy odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.”. Klauzula ta zastępuje pouczenie organu o odpowiedzialności karnej za składanie fałszywego oświadczenia. Oddział Terenowy Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa zastrzega sobie możliwość odstąpienia od zawarcia umowy sprzedaży, jeżeli zajdą nowe, istotne okoliczności, w tym w szczególności, nastąpi zmiana przeznaczenia gruntów, nabywający nie wywiąże się z obowiązków wynikających z umów zawartych z Krajowym Ośrodkiem Wsparcia Rolnictwa.

Termin, miejsce i warunki uczestnictwa w przetargu zostaną podane do publicznej wiadomości odrębnym ogłoszeniem.

KOWR zastrzega możliwość przeprowadzenia przetargu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej z wykorzystaniem aplikacji Zoom.

Opis minimalnych wymagań dla aplikacji Zoom oraz instrukcja obsługi aplikacji Zoom umożliwiającej udział w licytacji prowadzonej przy użyciu środków komunikacji elektronicznej znajdują się pod adresem:

<http://www.kowr.gov.pl/nieruchomosci/wymagania-techniczne>

Szczegółowe informacje dotyczące przedmiotowej nieruchomości można uzyskać w Oddziale Terenowym Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie, ul. Mickiewicza 2, (tel. 89 754 26 20).

Niniejszy wykaz podlega opublikowaniu przez okres 14 dni od dnia 14 marca 2025 roku na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej Krajowego Ośrodka Wsparcia Rolnictwa oraz w siedzibie:

1. Urzędu Gminy w Kętrzynie,
2. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej w Olsztynie, ul. Towarowa 1,
3. Warmińsko-Mazurskiej Izby Rolniczej – Biuro w Bartoszycach,
4. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie, ul. Głowackiego 6,
5. Oddziału Terenowego KOWR w Olsztynie Sekcja Zamiejscowa w Kętrzynie.

p.o. KIEROWNIKA
Sekcji Zamiejscowej w Kętrzynie

Lucyna Zalewska